



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

IMPACTOS DO PMCMV-ENTIDADES: PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL NA RMSP

Autores:

DENISE ANTONUCCI - FAU-UPM - denise.antonucci@mackenzie.br
PAULO EMILIO BUARQUE FERREIRA - FAU-UPM - pauloemilio75@gmail.com
VIVIANE MANZIONE RUBIO - FAU-UPM - viviane.rubio@mackenzie.br
PAULO R. GIAQUINTO - FAU-UPM - pgiaquinto@uol.com.br

Resumo:

A pesquisa visa contribuir com as múltiplas reflexões sobre a produção habitacional do chamado “segmento econômico”, que cresceu significativamente na década de 2000, e adquiriu maior relevância quando em 2009 o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades (MCidades) lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este artigo concentra o foco nas alterações que o programa trouxe: nas relações institucionais entre agentes envolvidos na produção de HIS, nos parâmetros arquitetônicos mínimos colocados como condição para o financiamento operado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA) e, sobretudo, na qualidade arquitetônica resultante. O recorte empírico da pesquisa se concentrou em projetos realizados e implantados em cinco municípios da RMSP, pertencentes à faixa 1 do PMCMV em empreendimentos realizados por movimentos sociais organizados (PMCMV-FDS, ou “PMCMV-ENTIDADES”) em parceria com as municipalidades, e alguns com parcerias ou subcontratação de construtoras.



IMPACTOS DO PMCMV-ENTIDADES

Produção de Habitação Social na RMSP¹

INTRODUÇÃO

A pesquisa aqui sintetizada visa contribuir para as inúmeras reflexões sobre a produção habitacional do chamado “segmento econômico”, que cresceu significativamente desde 2006, e adquiriu maior relevância quando em 2009 o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades (MCidades) lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A partir da segunda metade da década de 2010, os recursos destinados ao programa sofreram uma redução abrupta, no entanto, este segue como grande promotor público de Habitação de Interesse Social (HIS) no país.

A produção de HIS teve, no início do século XXI, uma alteração significativa em suas formas de financiamento e no volume de produção. Fenômenos econômicos e administrativos levaram a um significativo aquecimento do mercado imobiliário, com maior disponibilidade de crédito, provocando um aumento da produção privada para as camadas de renda intermediária. Assim, o mercado imobiliário brasileiro iniciou, pela primeira vez, um importante movimento no sentido de ampliar sua produção. Muitas construtoras abriram subsidiárias para atuar no que passaram a chamar de segmento “popular”.

O financiamento público às políticas habitacionais para baixa renda, por outro lado, teve um incremento inédito graças à modernização da legislação para o setor de investimentos imobiliários e decisões governamentais específicas, que injetaram no mercado um volume de recursos de bilhões de reais para o crédito imobiliário oriundos do sistema de poupança.

A promoção pública de habitação social no Brasil, desde o SFH/BNH² e posteriormente, apesar de em alguns momentos ter alcançado padrões quantitativos significativos (cerca de 4 milhões de moradias produzidas pelo BNH, em cerca de vinte anos), não logrou êxito em atender a população de renda abaixo de 5 salários-mínimos, uma vez que não tinha programas específicos para este segmento da população. Entre 2009 e 2015, o PMCMV contratou mais de 4 milhões de unidades, sendo 2,5 milhões entregues, incluídas neste contexto as três faixas do programa que atenderam famílias com renda entre zero e

¹ Este artigo tem origem na pesquisa (nome oculto para submissão) que teve apoio da (nome oculto para submissão), sob a coordenação de (nome oculto para submissão).

² Sistema Financeiro da Habitação/Banco Nacional da Habitação.

dez salários mínimos. No entanto, a qualidade arquitetônica e urbanística dos conjuntos vem sendo questionada por diversos estudos recentes. Nota-se um padrão construtivo de baixo custo de construção, baixa qualidade arquitetônica, padronização de soluções pelas construtoras e péssimas condições de implantação. Ignora-se, portanto, o Plano Nacional de Habitação (PNH), elaborado e implementado pelo Governo Federal, uma vez que o PMCMV teve, desde a sua formulação, a intenção declarada de aquecer a atividade da construção civil.

O programa foi moldado para atender preferencialmente à lógica produtiva, para o mercado popular, das empresas da construção civil privadas. Os recentes estudos sobre o programa apontam que questões como inserção urbana, proximidade de equipamentos públicos, dimensões dos conjuntos e a qualidade construtiva e projetual não são prioridade na produção destas empresas, e que deveriam ser incluídas na forma de enfrentamento do déficit.

Deve ser salientada ainda a falta de empenho dos governos municipais, que têm a prerrogativa da implementação da política urbana, dada pela Constituição Federal (CF 1988), e desde 2001, na aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) por meio de planos diretores, que poderiam alavancar o aumento da oferta fundiária urbanizada para atendimento ao programa.

O PMCMV estaria conseguindo produzir “bairros” e “cidades” dignas desses nomes, com verdadeira inserção urbana e boa qualidade de vida? Estimando-se que, como todo projeto desse porte, seus resultados não sejam homogêneos, há casos de sucesso dentro do programa que possam ser apontados como exemplos bem-sucedidos? E nos casos onde o sucesso é questionado, quais seriam as razões deste fato?

Para Ferreira (2012) e Carvalho; Shimbo; Rufino, (2015) os avanços do programa são colocados em xeque quanto à sua incapacidade de alteração do quadro de indisponibilidade de terra urbanizada a custos aceitáveis. Ambos autores constatam que ao final do processo, e independentemente de inúmeros entraves econômicos, políticos e institucionais, o que deveria importar de fato é se a produção habitacional brasileira voltada às camadas de mais baixa renda é ou não capaz de dar uma resposta, além de quantitativa, com efetiva qualidade urbanística e construtiva, gerando condições de vida digna para a população.

Este artigo concentra a atenção, portanto, nas alterações que o programa trouxe: nas relações institucionais entre agentes envolvidos na produção de HIS, nos parâmetros arquitetônicos mínimos colocados como condição para o financiamento operado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA) e, sobretudo, na qualidade arquitetônica resultante. É notório o impacto que o programa causou nas políticas municipais de provisão habitacional. A centralização dos processos no agente operador do programa, a CAIXA, em parceria com as construtoras reduziu o papel dos agentes públicos, historicamente responsáveis pela política habitacional e urbana nos municípios.

“Uma das mudanças mais importantes a ressaltar em relação ao PMCMV é a ausência de um agente promotor público, papel antes desempenhado por Companhias Metropolitanas de Habitação (COHAB), associações e cooperativas, responsáveis pela incorporação imobiliária e gestão dos empreendimentos. Essas instituições mantinham vínculos diretos com os poderes públicos municipais e por vezes federais, o que abria maiores possibilidades para articulação com as políticas urbanas, embora isso nem sempre acontecesse. O desenho institucional adotado pelo programa PMCMV, no entanto, inviabiliza a possibilidade de o poder público atuar como promotor e gestor do empreendimento. A instituição financeira (Caixa Econômica Federal), por um lado, e as empresas, por outro lado, ganham centralidade em detrimento dos órgãos e instituições responsáveis pelas políticas urbanas e habitacionais” (CARVALHO; SHIMBO; RUFINO, 2015, p. 55).

As companhias municipais de habitação (COHAB), assim como demais órgãos públicos envolvidos com o atendimento à demanda habitacional, que detêm dados sobre população, trabalhando em variadas escalas do planejamento urbano, e que deveriam fazer a integração de políticas públicas relacionadas ao espaço urbano, no caso do PMCMV, ficaram alijadas dessa produção. Deste modo, tais órgãos, notadamente nos municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), trabalham atualmente somente na disponibilização de áreas urbanas e nos processos de aprovação dos empreendimentos. Verifica-se também que a má qualidade arquitetônica e urbanística dos conjuntos entregues, está diretamente relacionada com a centralização do processo de produção nos agentes produtores (as construtoras) e no operador financeiro (CAIXA) do programa, em detrimento dos órgãos historicamente envolvidos com o tema.

A padronização de parâmetros nacionais, colocada pela CAIXA, e a necessidade de otimização de processos para majorar lucros dos agentes produtores, entre muitos outros aspectos, criam condições para uma produção massiva e de baixíssima qualidade. Os aspectos relativos aos projetos e à produção são, portanto, aqui enfatizados. Os parâmetros definidos pela CAIXA que restringem o projeto, uma vez que desconsideram as diversidades regionais, os arranjos familiares diferenciados, e com isso limitando a flexibilidade de tipologias, dentre outros aspectos, com impacto direto na definição das unidades, foram cuidadosamente analisados, buscando compreender as causas para, então apontar alternativas.

Em relação à implantação dos conjuntos, a forma condomínio, adotada em todas as modalidades do programa, deve ser questionada do ponto de vista urbanístico. Em cidades com déficit de espaços públicos, o isolamento em conjuntos murados vem há muito tempo sendo questionado, uma vez que a solução baseada na segurança seria um agente indutor de segregação, favorecendo o aumento da violência urbana.

O cotejamento com soluções urbanisticamente mais integradas pode ser uma forma de tratar da qualidade de tais intervenções. Tratou-se, portanto, de empreender um estudo crítico sobre o programa, a partir de estudos de caso que permitissem uma compreensão precisa dos problemas apontados, do ponto de vista arquitetônico, urbanístico e das relações institucionais colocadas.

A discussão da produção habitacional no Brasil pressupõe um amplo debate sobre as relações institucionais e políticas entre esferas de governo, entre governo e construtoras, e entre esses agentes e os usuários. Sobre essa discussão, sobrepõe-se a questão fundiária que, na prática, é o nó central da problemática habitacional no país (disponibilidade de terra urbanizada a um custo aceitável). Ao final do processo, e independentemente de tantos entraves econômicos, políticos e institucionais, o que deveria importar de fato é se a produção habitacional brasileira, voltada às camadas de baixa renda, é ou não capaz de dar uma resposta, além de quantitativa, com efetiva qualidade urbanística e construtiva, gerando condições de vida digna para a população beneficiada.

Em outras palavras, não é certo que as novas políticas habitacionais, por mais que busquem enfrentar o problema da moradia pelo lado da produção maciça de unidades habitacionais, consigam também com isso produzir “cidades” dignas desse nome, pois o que se vê, historicamente, não somente no Brasil, mas no mundo todo, é o surgimento de bairros e conjuntos habitacionais distantes de tudo, monofuncionais, com pouca diversidade arquitetônica, e que rapidamente acabam tornando-se novos problemas sociais e com soluções cada vez mais complexas.

METODOLOGIA UTILIZADA

Em atividade conduzida pelos coordenadores da pesquisa, foram realizadas leituras sistemáticas da legislação referente ao Programa Minha Casa, Minha Vida, e de títulos de interesse, visando à equalização de conhecimento dos estudantes de graduação envolvidos, em relação à temática geral da pesquisa.

A contribuição de autores que em seus estudos recentes sobre a produção aqui abordada, bem como aqueles que estabeleceram parâmetros anteriores foram fundamentais para a formação de um espírito crítico dos jovens pesquisadores que se envolveram na pesquisa. Outras leituras foram realizadas de forma pontual por cada um dos subgrupos³, de acordo com especificidades identificadas pelos professores responsáveis e de acordo com cada caso estudado. Destacam-se três obras que foram lidas de forma sistemática pela equipe de pesquisa:

³ Para otimização do levantamento dos documentos e análise dos casos, foram formados grupos menores denominados subgrupos, compostos por um professor pesquisador e alunos da graduação e pós-graduação que fazem parte do grupo de pesquisa, orientados pelos professores.

- MONTANER e MUXÍ (2006). Os autores desenvolvem parâmetros de análise para projetos residenciais espanhóis em uma publicação realizada sob a encomenda do Ministerio de Vivienda espanhol, buscando definir critérios que balizem uma leitura comparativa entre as mais variadas tipologias habitacionais. O tratamento dado à questão do atendimento a especificidades sociais, aos deficientes físicos, a diversidades regionais e a questões relativas ao agenciamento espacial e à tecnologia, foram chaves importantes para o estabelecimento de critérios de leitura para o trabalho empírico;

- FERREIRA (2012) apresenta um quadro da produção recente do PMCMV, na modalidade “Construtoras”. Trata-se de uma leitura especialmente crítica, que aponta deficiências e vícios do programa, sobretudo em relação a: inadequação regional de alguns conjuntos, conforto ambiental, inserção na malha urbana, a padronização projetual, a insuficiente infraestrutura urbana e o agenciamento das unidades. A centralização do processo nas construtoras, na origem do programa e seu papel no cenário de políticas econômicas anticíclicas são questionados frente à precariedade da maciça produção resultante.

- CARVALHO; SHIMBO; RUFINO (2015) sob coordenação do Observatório das Metrôpoles, buscam contextualizar a produção do programa em diferentes regiões do Brasil. O trabalho de campo realizado trouxe importantes contribuições para a reflexão necessária sobre o estabelecimento de padrões iguais para a diversidade de realidades regionais. Também há um enfoque importante sobre a pequena produção do PMCMV-ENTIDADES, que colaborou para a ampliação do repertório dos pesquisadores da equipe.

Além destas três publicações, ressalta-se a revisão de toda a normativa do programa, também lida de forma sistemática pela equipe de pesquisa. A leitura sequencial dos diversos itens legislativos e portarias ministeriais permitiu a compreensão dos avanços e da sequência de revisões, típica de um programa que se aperfeiçoa a partir de sua massificação.

A segunda etapa da pesquisa teve início com a seleção de cinco objetos de estudos, obedecendo aos critérios: localizados na Região Metropolitana de São Paulo, que se enquadrassem no PMCMV-Entidades, realizados em autogestão, preferencialmente a conjuntos realizados por profissionais que indicassem fácil acesso aos estudantes e ou conhecidos pelos professores, visando o acesso à documentação de projeto e a obra.

Foram realizados, pelas respectivas equipes levantamentos documentais (desenhos de arquitetura, processos, cartilhas, dentre outros) relativas aos cinco conjuntos, o redesenho de plantas, análise comparada das plantas de unidades e implantações, levantamentos de campo, registros fotográficos, entrevistas com moradores e realizadores (arquitetos, órgãos públicos e construtoras) e visitas a algumas unidades.

Os conjuntos escolhidos foram: o **CONJUNTO NOVO PINHEIRINHO (Santo André)**; o **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE ESTELA (Guarulhos)**; o **CONJUNTO RESIDENCIAL JOSÉ CAMAROTTO (Osasco)** o **CONJUNTO RESIDENCIAL ZORILDA MARIA DOS SANTOS (Suzano)**, e o **CONJUNTO RESIDENCIAL HOTEL CAMBRIDGE (São Paulo)**

Os pesquisadores realizaram a sistematização dos dados coletados, em relatórios específicos. As entrevistas foram transcritas, bem como as impressões subjetivas coletadas por cada pesquisador e os dados foram analisados posteriormente, pelo conjunto da equipe.

Outra ferramenta utilizada foi a realização de encontros com especialistas. Foram convidados os arquitetos Celso Sampaio (ex-Diretor Técnico da COHAB/PMSP) e Caio Santo Amore Carvalho (professor FAU-USP e sócio da Assessoria Técnica Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais, especializada em projetos habitacionais). Os encontros tiveram como motivação a necessidade de ampliar o conhecimento da equipe sobre o estágio atual do Programa.

O Objetivo geral da pesquisa foi alcançado, com a compreensão do perfil e a qualidade da produção atual do programa PMCMV-FDS – nas escalas da unidade, do conjunto e da inserção urbana –, em um levantamento que pode contribuir com a leitura mais ampla dos resultados dentre as diferentes modalidades de financiamento e de produção. O relatório final da pesquisa, aprovado pelo órgão de fomento, está em fase de revisão para publicação e ampla divulgação.

RELATÓRIOS

Para a organização e uniformização das informações levantadas de cada conjunto foi elaborado um modelo de relatório de análise, com uma itemização que incluiu dados gerais como a descrição do empreendimento, o histórico, bem como as especificidades de cada um deles, sendo usada a mesma formatação para todos os casos estudados.

Deste modo o relatório deveria conter uma breve descrição, com inclusive as informações sobre o processo de contratação, expressos em uma ficha técnica, onde foram anotados dados sobre a localização, a implantação, a área construída e número de unidades. Deste item ainda deveriam constar dados sobre a inserção urbana e especificidades da implantação.

Com relação a implantação os relatórios deveriam informar a adequação a topografia, a forma como o terreno foi ocupado, as propostas de paisagismo e áreas permeáveis, bem como a infraestrutura condominial.

Sobre os custos e recursos o relatório deveria apresentar dados sobre o custo geral de execução. Ainda foram levantadas as formas e dimensões que foram apropriadas para cada tipologia habitacional, bem como a tecnológica adotada e ainda quanto a tipologia construtiva. No relatório

deveriam estar explicitadas as áreas dos ambientes lançadas em um quadro de áreas de cada unidade.

Deste documento de análise deveria ainda constar um relatório fotográfico, bem como as transcrições das entrevistas e demais anexos pertinentes como cartilhas, manuais, além do jogo de desenhos de projeto, dentre outros documentos.

PMCMV ENTIDADES

Inicialmente a pesquisa teve como objetivo analisar a produção recente de habitação de interesse social, a partir da leitura de alguns projetos produzidos no âmbito do PMCMV, seguindo os parâmetros colocados pelo programa (em suas dimensões arquitetônica e urbana).

Por questões metodológicas⁴, o recorte empírico da pesquisa se concentrou em projetos realizados e implantados na RMSP, destacando os municípios de Guarulhos, Osasco, Santo André, São Paulo e Suzano. Os projetos escolhidos atenderam à faixa 1⁵ do PMCMV em empreendimentos realizados por movimentos sociais organizados - o chamado PMCMV-FDS⁶, ou popularmente como PMCMV-ENTIDADES⁷ - em parceria com as municipalidades, e alguns com parcerias ou subcontratação de construtoras.

A modalidade PMCMV-FDS possibilita a realização de parcerias entre associações de moradores e movimentos de moradia, dando origem a processos de autogestão da construção das unidades. A opção foi aprofundar a leitura sobre cinco conjuntos realizados em processos auto gerenciados. Tal opção se deu pela ausência de leituras comparativas entre esses casos. Se em um primeiro momento se imaginava um ganho geral de qualidade na modalidade PMCMV-FDS, graças à ausência da aferição de lucro - que caracteriza a modalidade Construtoras, o desenrolar da pesquisa apresentou a relativização de alguns aspectos positivos que comumente se atribui aos resultados concretos, como será apresentado mais adiante. No entanto, percebe-se melhor aproveitamento de aspectos arquitetônicos, sobretudo em relação a não padronização dos projetos.

Do ponto de vista urbanístico, foi verificado o atendimento de aspectos a serem seguidos para a qualidade urbana dos projetos, detalhando-os e demonstrando por meio de exemplos: a melhor inserção na cidade, o acesso ao transporte público, a existência de

⁴ Dado principalmente pelo tempo empregado pela pesquisa, a facilidade de acesso pelos pesquisadores, a disponibilidade de informações, a disponibilidade dos contatos com os agentes, bem como proximidade com a sede do grupo de pesquisa, UPM, campus Higienópolis São Paulo

⁵ A Faixa 1 do PMCMV concentra o atendimento em famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos.

⁶ O PMCMV-FDS é o segmento do programa que utiliza recursos do Fundo de Desenvolvimento Social do Governo Federal, instituído pelo Decreto nº 103, de 22/04/1991, estando sob a regência da Lei nº 8.677, de 13/07/1993.

⁷ A denominação do PMCMV-FDS para PMCMV-ENTIDADES, se dá em função da aplicação de recursos estar concentrada em empreendimentos promovidos pelas entidades sociais organizadas, como as Associações de Moradores locais.

comércio, de equipamentos de educação e saúde, de áreas e equipamentos de lazer, além da qualidade urbanística das quadras, dentre outros.

A questão fundiária deve ser aqui destacada, já que o acesso à terra urbanizada é a condição primeira para a inadequação dos locais para a implantação dos novos conjuntos habitacionais.

Do ponto de vista arquitetônico, foi verificada a qualidade projetual e de execução, quanto a aspectos como: materiais utilizados, industrialização da construção, parâmetros técnicos (áreas mínimas, desempenho termo acústico, custos dos materiais, qualidade das soluções projetuais).

CONJUNTOS ANALISADOS: RESULTADOS

Foram analisados os seguintes conjuntos: Conjunto Residencial Parque Estela (Guarulhos); Conjunto Residencial José Camarotto (Osasco); Conjunto Novo Pinheirinho (Santo André); Conjunto Residencial Hotel Cambridge (São Paulo) e Conjunto Residencial Zorilda Maria Dos Santos (Suzano).

Foram realizados levantamentos documentais (desenhos de arquitetura, processos, cartilhas, dentre outros) relativas aos cinco conjuntos, o redesenho de plantas, análise comparada das plantas de unidades e implantações, levantamentos de campo, registros fotográficos, entrevistas com moradores e realizadores (arquitetos, órgãos públicos e construtoras) e visitas a algumas unidades. As informações colhidas são riquíssimas por apresentarem um quadro inédito da produção recente do PMCMV/FDS na metrópole paulistana.

Por uma questão metodológica, apresentam-se aqui de forma esquemática a partir da seguinte subdivisão: Entidade/Assessoria, Inserção Urbana, Implantação, Unidades.

ENTIDADE/ASSESSORIA

Sobre a relação entre associações de moradores, assessorias técnicas e ao trabalho realizado em autogestão - marca da modalidade FDS/Entidades do PMCMV - alguns aspectos devem ser enfatizados. A modalidade de autogestão do programa distingue-se da modalidade tradicional (comumente chamada PMCMV-Construtoras), por basear-se na organização e atuação das Entidades Organizadoras. Como se trata de entidade sem fins lucrativos, considera-se que a construção tenha ganhos qualitativos por aportar o percentual referente ao lucro (na modalidade PMCMV-Construtoras) e revertê-lo para, por exemplo, ampliar a área construída por unidade. A organização da entidade permite ainda o projeto participativo, com compreensão das especificidades das famílias beneficiárias. Tal modelo, fruto de lutas populares nos anos 1980 e 1990, teve excelentes resultados nos mutirões autogeridos construídos a partir dessas décadas. O envolvimento das Assessorias Técnicas,

geralmente ONG's multidisciplinares, nas etapas de viabilidade, projeto e obra é fundamental para o bom resultado da operação como um todo.

Nos conjuntos analisados, em que pese as diferenças de cada processo, observa-se que em alguns aspectos o programa ainda encontra obstáculos. O primeiro deles é a questão da subcontratação de diversos serviços, que minimizam os ganhos que o programa poderia ter, uma vez que as empresas subcontratadas operam em regimes tradicionais, com margens de lucro do mercado. Assim, os ganhos concentram-se em itens e serviços operados pelas Associações, basicamente a gestão do empreendimento e serviços gerais. Nesse quesito, nota-se uma grande perda em relação aos mutirões.

Um aspecto que deve ser salientado é a adaptação adequada dos projetos à topografia e dimensão dos lotes. Diferentemente da modalidade PMCMV-Construtoras, no Entidades observa-se maior diversidade de tipologias. A questão da padronização de projetos pelas grandes construtoras leva a modelos que se repetem pelo território nacional, independente de diferenças climáticas, culturais e econômicas, como destacado por FERREIRA (2012).

Os conjuntos analisados, viabilizados na modalidade Entidades, apresentam boa adaptação aos terrenos, com observância de peculiaridades projetuais não comuns na totalidade dos empreendimentos do PMCMV. Nesse aspecto, deve-se ressaltar a importância do projeto arquitetônico e a participação qualificada das Assessorias Técnicas.

Em todos os conjuntos analisados, as prefeituras municipais se envolveram com os empreendimentos, geralmente com a cessão do terreno e algum apoio institucional. Em Santo André essa parceria se estabeleceu a partir de demandas resultantes da ocupação do terreno pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST).

A entidade beneficiada - Associação de Moradores do Acampamento Esperança se formou no bojo do movimento que inicialmente ocupou o terreno, em ação reivindicatória. A obra, em fase final de execução quando da visita de campo, foi gerida pela associação, com assessoria técnica da ONG GTA, com notório acervo de obras construídas em mutirão.

Da mesma forma como os demais conjuntos, nota-se aqui ampla subcontratação de serviços pesados, com empreitadas contratadas pontualmente pela Associação. A coordenação da obra está a cargo da GTA, com participação de lideranças do movimento

No **Conjunto Novo Pinheirinho** a entidade responsável pela implantação do empreendimento foi a Associação de Moradores do Acampamento Esperança de um Novo Milênio. Inicialmente o terreno foi ocupado pelo movimento por moradia ligado ao Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST). Posteriormente foi adquirido e concedido pela prefeitura. O terreno, de 26000 m² foi dividido para a construção de dois diferentes empreendimentos: o Santos Dias e o Novo Pinheirinho, sendo o segundo, o projeto estudado.

Os empreendimentos foram projetados e construídos pela GTA Engenharia Ltda. Como está estabelecido pelo programa Minha Casa Minha Vida Entidades, o terreno deve ser de propriedade do movimento que o utiliza como garantia do financiamento.

Esse financiamento foi feito em nome dos futuros moradores designados pelo movimento e que obrigatoriamente fazem parte desta entidade. O movimento recebe as parcelas do financiamento e contrata uma ou mais empresas para projetar e executar as obras.

Já no **Condomínio Parque Estela**, o empreendimento foi viabilizado pelo Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN) que organizou, em 2004, um grupo inicial de famílias a partir da possibilidade de produção habitacional por autogestão aberta pelo Programa Crédito Solidário (PCS) do governo federal. O projeto posteriormente migrou do Crédito Solidário para o PMCMV-Entidades, com aportes também do Governo do Estado, por meio do Programa Casa Paulista, que estabelece recurso extra para ações do PMCMV no Estado de São Paulo.

Entre 2004 e 2009, o MNLN contou com a assessoria técnica Peabiru (Assessoria Técnica Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais) para o desenvolvimento de estudos de viabilidade para a compra do terreno e aprovações dos projetos na Prefeitura e nos órgãos ambientais, necessários para a contratação do empreendimento pela Caixa Econômica Federal. A assessoria jurídica foi realizada pela Sociedade de Apoio à Luta pela Moradia (SAM). Dentre os serviços prestados pela Peabiru na modalidade autogestão (coletiva), destacam-se: o estudo de viabilidade, o projeto de arquitetura, os projetos complementares, o gerenciamento, o acompanhamento de obra, o trabalho social, bem como as aprovações. A obra foi executada sob a administração do MNLN, e a gestão dos recursos da Entidade Organizadora. A opção do movimento foi por contratar uma única construtora, que assumiu todas as etapas de obra e a compra dos materiais.

A liberação dos recursos foi feita mediante aferição da qualidade dos serviços, realizada por Peabiru e pela Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO), formada por representantes das famílias beneficiárias.

No **Residencial José Camarotto**, uma iniciativa da Associação de Moradores Viva Quitauna com o apoio da Prefeitura do Município de Osasco, a construção foi entregue a Novolar Construções e Incorporações Ltda. O apoio da Prefeitura do Município de Osasco se deu na doação do terreno para a construção das unidades habitacionais e com o acompanhamento na organização dos documentos para a consulta prévia do PMCMV-Entidades. A equipe técnica da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHDU elaborou um projeto preliminar para a verificação da viabilidade da implantação e do número de unidades que o terreno comportava. Além disso, auxiliou a Associação na busca pela construtora abrindo uma consulta pública para identificar empresas interessadas na implantação do empreendimento. Nesse caso, não houve contratação de Assessoria Técnica nos moldes tradicionais, mas de uma construtora. A mediação entre associação e a frente de

obras, geralmente realizada por Assessoria, foi capitaneada no momento inicial pela Prefeitura. A partir da contratação pelo programa, a Prefeitura se retira, sendo então a fiscalização e o acompanhamento das obras realizados pela Associação.

No conjunto **Condomínio Zorilda Maria dos Santos** observou-se um processo de projeto conturbado, com duas Assessorias Técnicas envolvidas. A Brasil Habitat foi responsável pela elaboração inicial de um Estudo de Viabilidade, do Projeto de arquitetura, de Projetos complementares e do Trabalho social. Posteriormente, na etapa de implantação do empreendimento, a Ambiente Arquitetura, ONG com larga experiência em mutirões realizados pela autogestão, foi responsável pelas etapas de gerenciamento e acompanhamento da obra, além das aprovações necessárias. A entidade beneficiária foi a Central Pró Moradia Suzanense (CEMOS), afiliada à União dos Movimentos de Moradia (UMM), fundada nos anos 1980. A entidade também contou com apoio da Prefeitura Municipal de Suzano, que incorporou no Plano Municipal de Habitação dispositivos que possibilitaram que parte do apoio habitacional fosse feita a partir de Entidades sem fins lucrativos. A ONG Brasil Habitat, que já havia atuado junto a UMM, foi então acionada pela entidade para realizar o projeto. A execução da obra ficou sob responsabilidade da Ambiente Arquitetura, e durante a execução foram feitas algumas alterações de projeto e no sistema construtivo. Cabe ressaltar que este conturbado processo resultou em um pequeno número de unidades. Problemas de caráter ambiental levaram à decisão por um conjunto de baixa densidade, decisão posteriormente contestada pela própria assessoria e pela Entidade que levaram as obras adiante, uma vez que o projeto contemplou o atendimento a 80 famílias em uma área onde seria possível a construção do dobro de unidades.

O **Residencial Cambridge** (antigo Hotel Cambridge) é um caso muito específico, um processo ainda em andamento. A opção por incluí-lo na pesquisa se deu pelas características únicas. Trata-se de um exemplo de Retrofit⁸, modalidade muito pouco difundida dentro do PMCMV. Portanto, as leituras realizadas se concentraram na luta dos ocupantes do edifício, na sua participação no movimento social e nos relatos feitos por moradores e pela Assessoria Técnica⁹.

O edifício funcionou como hotel, uso original, até o ano de 2002. Em 2010, a Prefeitura de São Paulo declarou o imóvel como sendo de interesse social, por meio do decreto nº 51.237. Após uma batalha jurídica com os herdeiros do imóvel, a desapropriação foi efetivada em 2011, prevendo uma reconversão do conjunto de apartamentos, remodelados em 121 unidades habitacionais de cerca de 40 m². Em novembro de 2012, o edifício foi ocupado por integrantes da Frente de Luta por Moradia (FLM), e, posteriormente, foi incorporado à modalidade Entidades do PMCMV. Atualmente, o projeto

⁸ O termo em Inglês, *retrofit*, pode ser traduzido pela palavra reforma, mas no sentido de customizar, adaptar e melhorar os equipamentos, conforto e possibilidades de uso de um antigo edifício. Instituto Brasileiro de desenvolvimento da Arquitetura (IBDA).

⁹ Caso emblemático na luta por moradia na área central de São Paulo, a ocupação teve sua história retratada no filme "*Era o Hotel Cambridge*", da diretora Eliane Caffé.

arquitetônico, adequado para 121 unidades, é desenvolvido pela Assessoria Técnica Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais.

INSERÇÃO URBANA

Em relação à inserção dos conjuntos, nota-se geralmente uma tendência à ocupação de terrenos periféricos, comum à média nacional dos conjuntos do PMCMV, já muito debatida em pesquisas anteriores. No entanto, alguns dos exemplares analisados fogem a essa tendência e indicam que a modalidade Entidades do PMCMV parece se diferenciar no que se refere à inserção urbana, sobretudo em virtude de parcerias com prefeituras municipais.

É certo que, a afirmação da tendência verificada nos projetos analisados pela pesquisa, da escolha por uma melhor localização dos conjuntos desenvolvidos pelas Entidades Organizadas, deve ser verificada no conjunto do país, em amostras mais amplas. No entanto, o recorte pesquisado indica avanços significativos nesse quesito.

No **Conjunto Novo Pinheirinho**, distante 5,4 km do centro de Santo André, situa-se em região consolidada, o Jardim Santa Cristina. O conjunto está a menos de um quilômetro de equipamentos de educação, a 1,2 quilômetro de uma unidade de saúde e 1,4 quilômetro de comércio de médio porte. Trata-se de conjunto situado em região residencial de baixa renda, com fácil acesso a vias servidas de transporte público.

O **Conjunto Parque Estela** se situa em região periférica do município de Guarulhos, o Jardim Guilhermino. Distante 15 quilômetros do centro do município, o conjunto também conta com ampla rede de atendimento por equipamento de saúde e de educação nas proximidades, entre 1 e 2 quilômetros de distância. A oferta de equipamentos de lazer e cultura também é satisfatória, a distâncias similares.

Em Osasco, o **Residencial José Camarotto** está situado em área urbana estruturada, um bairro de classe média com média densidade (Quitauana), a cerca de 3 quilômetros do centro da cidade, em uma rua dotada de comércio e serviços e servida por transporte público. Escolas e Unidades de Saúde estão situadas a menos de 1 quilômetro, bem como equipamentos de lazer.

Já o **Condomínio Zorilda Maria dos Santos** é o conjunto localizado em área periférica, mais distante dos centros das cidades entre os casos estudados. Situado nas franjas da ocupação urbana, o conjunto é um exemplo típico de conjunto de baixa densidade que caracteriza o PMCMV em municípios de pequeno porte. Sua localização colabora com o processo de expansão da mancha urbana, com acesso precário por transporte público. Os equipamentos de saúde e de educação estão situados, respectivamente a 1,4 e 1,2 quilômetro do centro da cidade de Suzano. O centro comercial Dona Benta está distante 1,2 quilômetro do conjunto. Não há equipamentos de lazer e/ou cultura nas proximidades.

Os empreendimentos analisados apresentam alguns problemas similares àqueles produzidos pelas demais modalidades do PMCMV em relação à destinação de unidades para uso comercial, uma vez que o Programa só financia unidades para fins de moradia.

A exceção, mais uma vez, é o Cambridge, com previsão de comércio no pavimento térreo, ainda em fase de negociação. Esse conjunto se caracteriza também pela ausência, por sua configuração pré-existente, de áreas livres de lazer, embora haja previsão de ambientes comunitários.

No caso do **Edifício Cambridge**, nota-se um esforço pelo atendimento a uma demanda histórica dos movimentos sociais. Na contramão do padrão de periferação da construção de habitação para a população de baixa renda, trata-se de reabilitação de uma edificação na área central da cidade de São Paulo. Esse caso é emblemático e pode levar a mudanças de paradigma também em relação à sua forma de ocupação, por ser uma reforma de edifício existente. Neste sentido, a Prefeitura de São Paulo apresentou algumas iniciativas interessantes, buscando no PMCMV-Entidades uma saída para parcerias que viabilizasse moradias na região central da cidade, em parceria com as Entidades Organizadas. Esse conjunto se localiza a 16 minutos de caminhada da Praça da Sé, menos de um quilometro, e a menos de um quilometro de equipamentos de saúde e de educação. O edifício está localizado em um endereço amplamente servido por comércio e serviços.

Este conjunto prescinde da necessidade, geralmente atrelada a conjuntos residenciais, da implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos, por estar inserido em região de alta densidade, servida por bens e serviços públicos.

IMPLANTAÇÃO

Em Santo André no **Conjunto Novo Pinheirinho** destaca-se a elevada densidade (1.312 hab/ha), o número de vagas para estacionamento (137) e a existência de elevadores (8). A instalação de elevadores no contexto do PMCMV tem sido ampliada recentemente, apesar do ônus que representa para os condôminos. A necessidade de ampliar o atendimento pelos conjuntos a um maior número de famílias tem levado à adoção da solução, que pode se tornar problemática na gestão futura desses empreendimentos. O número de vagas, embora alto, corresponde ainda a cerca de 1/3 do número de unidades.

No **Conjunto Parque Estela** observa-se atenção especial do projeto com as áreas condominiais. Pela existência de pátios, o projeto do conjunto configura áreas de uso comum que propiciam um bom aproveitamento da área verde contígua. Com densidade bem menor do que os casos de Osasco e Santo André, esse conjunto apresenta uma oferta maior de espaços para lazer e convivência, com uma relação harmoniosa entre espaços edificados e vazios, além de um melhor aproveitamento do terreno. As condições de iluminação e aeração também são favorecidas. O conjunto também apresenta atenção especial à ocupação de terreno em declive: a implantação paralela às curvas de nível demonstra a preocupação com redução de movimentação de terra e adequação às

condições existentes, além de proporcionar melhores condições de orientação da insolação no sentido norte e leste para os dormitórios. Quanto ao número de vagas para estacionamento, a relação é de uma vaga para cada duas unidades habitacionais.

Em Osasco, o destaque quanto à implantação é a solução para o desnível acentuado existente em parte do terreno. O acesso em meio nível elimina a necessidade de elevadores nos blocos que tem mais que 5 pavimentos (térreo+8 pavimentos), sendo uma solução econômica e incomum em empreendimentos do PMCMV.

As justas dimensões do terreno e a alta densidade (1.263 hab/ha) reduzem relativamente as áreas livres condominiais. A solução em declive, apesar de otimizar a circulação, reduz a disponibilidade de áreas livres comuns que possam ser apropriadas pelos moradores para as atividades ao ar livre, uma vez que a solução acarreta a necessidade da criação de taludes íngremes que no caso deste projeto foram recobertos com uma capa de concreto projetada para a sua estabilização.

O único dos conjuntos que tem projeto para unidades unifamiliares, o **Condomínio Zorilda Maria dos Santos** apresenta os problemas e qualidades desse tipo de organização. Apesar dos ganhos para as famílias, com áreas livres individualizadas, o conjunto apresenta grande área destinada ao sistema viário.

Portanto, não há área de lazer condominial, apenas um pequeno salão comunitário¹⁰. O isolamento do conjunto, com cercamento e a presença de guarita, é também uma marca dessa tipologia de implantação, com resultados urbanos bastante negativos. A baixíssima densidade do conjunto garante a presença de áreas verdes (cerca de 20% da gleba), parte individualizada (quintais) e parte condominial. No longo prazo esta tipologia de implantação tem se mostrado prejudicial ao pleno desenvolvimento da mancha urbana, como atestado notadamente em trabalhos recentes (CARVALHO; SHIMBO; RUFINO, 2015 e FERREIRA, 2012) sobre condomínios horizontais isolados, gerando espraiamento, ampliando os custos com a implantação de infraestrutura urbana, trazendo prejuízos às famílias quanto aos deslocamentos e ao uso de bens e serviços públicos.

NÚMERO DE UNIDADES

Em relação às unidades, percebe-se um ganho em relação à produção tradicional do PMCMV. As unidades projetadas na modalidade Entidades têm geralmente maior área construída em relação àquelas projetadas por construtoras, conforme descrito anteriormente. Embora esse ganho seja de alguns poucos metros quadrados, em um cenário de revisão crítica do modelo de habitação mínima, e do próprio modelo de financiamento com valor fixo por unidade, considera-se este quesito um avanço.

¹⁰ No caso do PMCMV, o salão comunitário é uma premissa de projeto devendo ser considerado e implantado em conjuntos com um número maior que 60 unidades habitacionais.

Em Santo André, no **Novo Pinheirinho**, a área da unidade é de 54,4m², com quase 52m² de “área varrida”¹¹, excedendo em mais de 10 m² às exigências mínimas do programa. Esse é um caso típico de ganho da modalidade Entidades em relação à modalidade Construtoras: no caso da última, a busca pela minimização de gasto por unidade se reflete na majoração do lucro da empresa construtora, uma vez que o financiamento é fixo por unidade. Essa busca por maior lucratividade leva as construtoras a padrões que se aproximam muito da área mínima exigida pelo programa (41m² de “área varrida” para apartamentos e 36m² para casas).

Em Guarulhos, no **Parque Estela**, as unidades têm 42 m², mantendo-se na média da produção do PMCMV. Os ganhos nesse conjunto estão mais claros na escala da implantação.

Um dos casos mais extremos entre os estudados é o de **Suzano**, com unidades de 53,55m². Este é um caso em que houve a possibilidade de maior atuação dos moradores na obra e, por se tratar de um conjunto horizontal, as questões relativas a segurança na execução da obra, bem como a operação de maquinário mais complexo, característica dos conjuntos verticais, são minimizadas.

Em Osasco, no **Residencial José Camaroto**, tem duas tipologias distintas com área total de 49,67, a tipologia (A) e 50,43 m² a tipologia (B)¹²). Nesse conjunto, como nos demais, observa-se uma área excessiva na somatória das áreas molhadas, notadamente as mais caras em uma construção habitacional. A tipologia B (50,43m²), por exemplo, conta com 24,8% de sua área ocupada por esses ambientes. Esse percentual resulta de parâmetros mínimos obrigatórios, estabelecidos pela CAIXA, em atendimento à possibilidade de adaptação das unidades à NBR 9.050¹³.

O **Edifício Cambridge** é mais uma vez exceção entre os casos estudados. Com áreas muito distintas entre suas tipologias, devido à necessidade de adaptação do edifício existente, experimenta-se ali o atendimento a demandas diferenciadas (de famílias numerosas a moradores sozinhos). Dessa forma, foram analisadas as seis tipologias diferentes, com áreas variando entre 55,39m² e 35,17m². As unidades menores desse conjunto têm maiores dificuldades de adaptação e, nesses casos, a área molhada chega a 40% da área construída.

Diferente dos outros conjuntos, a análise do Cambridge se deu sobre os projetos apenas, e por entrevistas realizadas, uma vez que as obras ainda não haviam sido iniciadas. Nos demais conjuntos os responsáveis permitiram acesso à visitas aos canteiros de obras (Santo André e Osasco) e às unidades prontas e ocupadas (Guarulhos e Suzano). Nas

¹¹ Área correspondente à subtração do total de “área construída” da área ocupada pelas paredes.

¹² Respectivamente 43,30 e 44,18m² de “área varrida”.

¹³ A NBR 9050 versa sobre os dispositivos de acessibilidade, e nas unidades habitacionais esta norma trata das unidades sanitárias. Além disso, as normas da CAIXA expressam a preocupação com o atendimento das prerrogativas do desenho universal.

unidades prontas e ocupadas visitadas foram verificadas boas condições de ocupação das unidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final da pesquisa, verificou-se que a amostra utilizada apesar de pequena era qualificada, dado que a produção do Programa Minha Casa, Minha Vida-Entidades, na RMSP, é ainda bastante reduzida, mesmo após da atuação de aproximadamente dez anos.

Algumas das justificativas para a baixa produção podem ser identificadas no alto valor fundiário, uma vez que o valor dos terrenos é parte do custo global do empreendimento, mesmo que a terra seja usada como contrapartida municipal; no alto nível da burocracia tanto para o credenciamento das entidades no programa quanto para o credenciamento dos beneficiários para o financiamento das unidades; no número reduzido de empresas construtoras credenciadas e habilitadas pela CAIXA para a execução dos empreendimentos, bem como no volume reduzido de recursos disponibilizados pelo MCidades para o programa.

De qualquer modo, os resultados da análise desta pequena amostra evidenciam a diversidade dos projetos, a qualidade das unidades, no que diz respeito à área construída, quanto à implantação e a inserção urbana dos conjuntos.

Cabe ressaltar, que a metodologia adotada para a realização da pesquisa composta pelo levantamento dos dados dos projetos, as visitas aos conjuntos e entrevistas, baseada nas publicações de Montaner (2006), Ferreira (2012) e Carvalho, Shimbo e Rufino (2015) apresenta-se como uma ferramenta que poderá ser utilizada para a ampliação da pesquisa em demais municípios do Brasil, onde houve a produção de unidades habitacionais do PMCMV-Entidades.

Os conjuntos analisados, embora configurem uma pequena amostra perante o quadro estadual, dão um quadro significativo do potencial da produção do PMCMV-ENTIDADES em um contexto metropolitano tão complexo. Com as condições de preço da terra mais desfavoráveis no cenário brasileiro, a Região Metropolitana de São Paulo dá, nos cinco conjuntos estudados, uma prova de que, mesmo com as amarras colocadas pelo programa federal, é possível avançar em relação à qualidade arquitetônica e urbanística de sua produção.

A parceria entre as Entidades Organizadas e Assessorias Técnicas – que podem se formar tanto por ONG's, como por escritórios projetistas com equipes multidisciplinares – é fundamental para o bom andamento dos projetos nessa modalidade, devendo ser fortalecida, com respaldo tanto das prefeituras municipais como do Agente Promotor (CAIXA). A modalidade Entidades permite, ao eliminar a necessidade de lucros sobre projeto e obra (excetuando-se aqueles necessários com as subcontratações mínimas de bens e

serviços), um ganho de qualidade considerável, sobretudo nas escalas da unidade e de implantação.

Como pode ser verificado nos casos analisados, o ganho em área (por unidade) chega, em alguns casos, a mais de 20% em relação às áreas mínimas exigidas pela CAIXA.

O caso do Edifício Cambridge, por outro lado, apresenta-nos uma saída para a necessária qualificação da demanda. A exceção ali, por se tratar de um *Retrofit*, permitiu uma variada gama de tipologias para unidades, garantindo o atendimento a distintas formações familiares. A padronização tipológica (sala, 2 quartos, cozinha e área de serviço), baseada na família brasileira “típica”, é um dos aspectos mais questionáveis do PMCMV, que ignora a diversidade da sociedade brasileira. Pesquisas recentes vêm questionando essa padronização exigida pela CAIXA, sobretudo a partir dos dados levantados pelo Censo 2010.

Outro detalhe que se destaca no caso do Hotel Cambridge é o fato de constituir-se como uma alternativa para diminuir o déficit habitacional em São Paulo, uma vez que existem inúmeros edifícios vazios na região central de São Paulo, que sob esta perspectiva estariam conjugadas a localização em área urbana consolidada, infraestrutura e disponibilidade de unidades.

Nos conjuntos executados pelas grandes construtoras que dominam o setor, a opção pela padronização dos produtos (unidades e blocos de apartamentos) visa à otimização do canteiro e redução de custos em escala, como comprovado por FERREIRA (2012). Nesses casos, é também notável a rejeição de terrenos que não se adequam às necessidades topográficas colocadas pelos projetos padrão. Nos casos analisados, dois dos conjuntos se implantam em condições topográficas bastante adversas (Osasco e Guarulhos). E em ambos os casos, o projeto arquitetônico busca trabalhar com essas especificidades.

No primeiro caso, com o acesso em meio nível, elimina-se o uso de elevador para um edifício de nove pavimentos. No segundo caso, a implantação em blocos paralelos às curvas de nível garante melhores condições de ventilação e iluminação naturais; a solução também prioriza a ventilação cruzada, otimizada pelo uso de pilotis, que garantem a circulação de ar sob as primeiras lajes. Trata-se de um repertório de soluções banais, que abundam na história da arquitetura residencial moderna, e que se perderam ao longo dos anos, com a proliferação de conjuntos em blocos repetidos e monotonamente assentados sobre terrenos planificados.

A ausência de regulação sobre a qualidade projetual em programas como o PMCMV decorre de sua ancoragem na necessidade de realização de lucro por parte dos agentes executores. Rolnik (2015) descreve processos semelhantes em outros continentes, identificando na financeirização das grandes construtoras e incorporadoras, e em relações promíscuas destas com agentes públicos, a explicação para o sucesso de programas habitacionais focados nos resultados quantitativos. A perda de qualidade projetual, a

ausência de participação popular, a padronização de soluções e a inadequação a realidades regionais são comuns em programas similares, sobretudo em países em desenvolvimento.

Assim, os resultados alcançados pela produção realizada em regime de autogestão, ainda que amarrados pelos parâmetros mínimos questionáveis do PMCMV são significativos.

Considera-se que os resultados dessa pesquisa possam ser cotejados por centros de pesquisa que têm se debruçado sobre o tema, e que colaborem com o esforço pela revisão e leitura crítica do programa, visando seu aprimoramento. As experiências exitosas de movimentos sociais e escritórios técnicos engajados no tema da autogestão, que inspiraram a criação da modalidade ENTIDADES do PMCMV, não devem ser ignoradas. As conquistas dos mutirões autogeridos nos anos 1990 são ainda referências, e não devem ser observadas apenas pelo protagonismo popular que ensejou, mas também pelos excelentes resultados projetuais alcançados, graças à atuação de profissionais engajados na problemática habitacional e ao respeito aos usuários finais, com seu efetivo envolvimento na gestão da produção e do projeto.

REFERÊNCIAS

- CARVALHO, Caio Santo Amore de; SHIMBO, Lucia Zanim, & RUFINO, Maria Beatriz Cruz *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. São Paulo: Observatório das Metrôpoles / Editora Letra Capital, 2015.
- BRASIL. *Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidades: Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais de política urbana*. 2ª ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.
- BRASIL. CAIXA. *Programa Minha Casa Melhor*. Disponível em <https://minhacasamelhor.com.br/>. Acesso em 21 de agosto. 2017.
- FERREIRA José Sette Whitaker (coord.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: FUPAM, 2012.
- MONTANER, Josep Maria; MUXÍ, Zaida. *Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2006.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.